

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF140103-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter
Dr. P. Higi und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister sowie Gerichtsschreiber
lic. iur. M. Isler.

Urteil vom 12. Januar 2015

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

B. _____,

Gesuchsteller und Berufungsbeklagter,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes s.V. des Bezirksgerichtes Dielsdorf
vom 27. November 2014 (ER140033)

Rechtsbegehren:

(sinngemäss; vgl. act. 1/2, act. 23 S. 1)

Es sei dem Gesuchsgegner zu befehlen, das Einfamilienhaus an der C.____-Strasse ... in ... D.____ unverzüglich geräumt, gereinigt und in ordnungsgemässem Zustand dem Gesuchsteller zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle. Der Gemeindeammann sei anzuweisen, diesen Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen des Gesuchstellers zu vollstrecken; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Gesuchgegners.

Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes

Dielsdorf vom 27. November 2014 (act. 23):

1. Dem Gesuchsgegner wird befohlen, das Einfamilienhaus an der C.____-Strasse ... in ... D.____ unverzüglich zu räumen, ordnungsgemäss gereinigt zu verlassen und dem Gesuchsteller zu übergeben.
Kommt der Gesuchsgegner diesem Befehl nicht nach, kann der Gesuchsteller die Zwangsvollstreckung verlangen.
2. Das Gemeindeammannamt Niederhasli - Niederglatt wird angewiesen, diesen Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen des Gesuchstellers zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei. Die Kosten für die Vollstreckung sind auf Verlangen vom Gesuchsteller vorzuschüssen, sind ihm aber vom Gesuchsgegner zu ersetzen.
Dieser Auftrag erlischt, wenn seine Ausführung nicht innert drei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft verlangt wird.
3. Die Entscheidegebühr wird auf Fr. 800.– festgelegt. Allfällige weitere Auslagen bleiben vorbehalten.
4. Die Kosten werden dem Gesuchsgegner auferlegt, aber mit dem vom Gesuchsteller geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, dem Gesuchsteller diesen Betrag (Fr. 800.–) zu ersetzen.
5. Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, dem Gesuchsteller eine Parteientschädigung von Fr. 200.– zu bezahlen.
6. ... [Mitteilungen]
- 7.–8. ... [Rechtsmittelbelehrung]
9. Der in Art. 145 Abs. 1 ZPO genannte Stillstand von Fristen gilt in diesem summarischen Verfahren nicht (Art. 145 Abs. 2 lit. b ZPO).

Berufungsanträge:

des Gesuchsgegners und Berufungsklägers (act. 24 S. 2):

Es seien die Entscheid-Ziffern 1 und 2 des Urteils vom 27. November 2014 des Bezirksgerichts Dielsdorf wie folgt abzuändern:

Ziffer 1: "Dem Gesuchsgegner wird befohlen, das Einfamilienhaus an der C.____-Strasse ... in ... D.____ per 31. Januar 2015 zu räumen, ordnungsgemäss gereinigt zu verlassen und dem Gesuchsteller zu übergeben. Kommt der Gesuchsgegner diesem Befehl nicht nach, kann der Gesuchsteller die Zwangsvollstreckung verlangen."

Ziffer 2: "Das Gemeindeammannamt Niederhasli - Niederglatt wird angewiesen, diesen Befehl nach Eintritt der Rechtskraft, jedoch frühestens ab 1. Februar 2015 und auf erstes Verlangen des Gesuchstellers zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei. Die Kosten für die Vollstreckung sind auf Verlangen vom Gesuchsteller vorzuschüssen, sind ihm aber vom Gesuchsgegner zu ersetzen. Dieser Auftrag erlischt, wenn seine Ausführung nicht innert drei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft verlangt wird."

des Gesuchstellers und Berufungsbeklagten:

Erwägungen:

I.

Am 22. Januar 2014 schlossen B.____ als Vermieter (im Folgenden: Gesuchsteller) und A.____ als Mieter (im Folgenden: Gesuchsgegner) vor der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Dielsdorf folgenden Vergleich (act. 3/3):

1. Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass die ordentliche Kündigung des mündlichen Mietverhältnisses vom 20. August 2013 per 31. März 2014 betreffend Einfamilienhaus an der C.____-Strasse ... in ... D.____, gültig ist.
2. Die Parteien vereinbarten, das vorgenannte Mietverhältnis einmalig und unwiderruflich bis zum 30. Juni 2014 zu erstrecken. Eine weitere Mieterstreckung ist ausgeschlossen.
- 3.-4. ...

Mit Eingabe vom 25. Juli 2014 wandte sich der Gesuchsteller an das Bezirksgericht Dielsdorf. Er ersuchte um einen Räumungsbefehl und die Anweisung des Gemeindeammannes, den Befehl auf sein Verlangen zu vollstrecken (act. 1/2; vgl. act. 1/1). Der Gesuchsgegner anerkannte das Räumungsgesuch im Grundsatz, beantragte aber in seiner Stellungnahme vom 24. November 2014, den Räumungstermin auf den 31. Januar 2015 festzusetzen, da offensichtlich sei, dass er im Dezember 2014 keine Wohnung mehr finde (act. 16).

Mit Urteil vom 27. November 2014 gab das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dielsdorf dem Gesuch statt. Es erwog, nicht befugt zu sein, eine Auszugsfrist anzusetzen. Im Übrigen sei festzuhalten, dass die Parteien schon in ihrem Vergleich vom 22. Januar 2014 eine Auszugsfrist vorgesehen hätten und sich der Gesuchsgegner seit bald fünf Monaten widerrechtlich im Mietobjekt aufhalte (act. 23 Erw. III).

Gegen diesen Entscheid erhob der Gesuchsgegner beim Obergericht mit Eingabe vom 11. Dezember 2014 rechtzeitig Berufung. Er beantragt, den Räumungstermin auf den 31. Januar 2015 hinauszuschieben (act. 24; vgl. act. 20/2).

Die erstinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–21). Eine Berufungsantwort wurde nicht eingeholt (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO).

II.

1. Der Gesuchsgegner macht mit der Berufung im Wesentlichen geltend, keine Chance zu haben, im Dezember 2014 (oder auch Anfang Januar 2015) für sich und seine beiden Kinder eine neue Wohnung zu finden, obwohl er mit voller Kraft an der Suche sei. Es entspreche, wie er gehört habe, der Gerichtspraxis, in einem Ausweisungsentscheid eine angemessene Auszugs- respektive Räumungsfrist anzusetzen. Das vorinstanzliche Urteil stelle für ihn und seine beiden Söhne eine unglaubliche Härte dar (act. 24).

2. Die Berufung ist unbegründet:

2.1. Das Mietverhältnis der Parteien ist unstreitig beendet. Demzufolge ist der Gesuchsgegner im Sinne von Art. 267 Abs. 1 OR zur Rückgabe der Mietsache verpflichtet. Er hat keinen Anspruch auf weiteren Verbleib im Mietobjekt.

2.2. Der die Zwangsvollstreckung anordnende Richter (Art. 236 Abs. 3, Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO) kann unter Umständen vorsehen, dass diese erst nach Ablauf einer gewissen Frist erfolgen darf, und so der verurteilten Partei einen freiwilligen Vollzug ermöglichen. Er kann aber auch davon absehen (BGer 4A_391/2013 vom 17. Dezember 2013, Erw. 7 [übersetzt in mp 2014 S. 167], mit Hinweis auf BK ZPO-Kellerhals, Art. 343 N 59). Die Vorinstanz hat dem Gesuchsgegner zu Recht eine Schonfrist verweigert, zumal sich dieser seit 1. Juli 2014 unrechtmässig im Mietobjekt aufhält, der Gesuchsteller ihm das Mietverhältnis schon am 20. August 2013 gekündigt hatte und die Parteien am 22. Januar 2014 vereinbart hatten, das Mietverhältnis einmalig und unwiderruflich bis 30. Juni 2014 zu erstrecken (vgl. act. 3/1 und 3/3).

Nur der Vollständigkeit halber sei noch angefügt, dass der Vollzugsbeamte (im Kanton Zürich der Gemeindeammann; § 147 Abs. 1 lit. b GOG) bei der Zwangsvollstreckung den Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten hat. In Ausnahmefällen kann er eine *kurze* Schonfrist einräumen, namentlich wenn humanitäre Gründe dies gebieten. Dabei handelt es sich aber weder um eine Erstreckung des Mietverhältnisses noch um eine Fortsetzung des Vertrages. Grundsätzlich ist der Vollzugsbeamte jedoch verpflichtet, das Urteil nach Eintritt der Rechtskraft des Ausweisungsbefehls auf Verlangen der gesuchstellenden Partei zu vollstrecken (vgl. zum Ganzen: OGer LF120076 vom 11. Dezember 2012, Erw. 6; BGE 117 Ia 336; BGer 4A_207/2014 vom 19. Mai 2014, Erw. 3; vgl. Meier, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zürich 2010, S. 436/437; Hauser/Schweri/Lieber, GOG-Kommentar, § 147 N 12).

3. Da sich die Berufung als unbegründet erweist, ist sie abzuweisen und der vorinstanzliche Entscheid zu bestätigen. Als unterliegende Partei wird der Gesuchsgegner auch für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 ZPO). Eine Ent-

schädigung ist dem Gesuchsteller für das zweitinstanzliche Verfahren mangels Umtrieben nicht zuzusprechen.

4. Die Zulässigkeit der *ordentlichen* Beschwerde an das Bundesgericht (Art. 72 ff. BGG) setzt in mietrechtlichen Fällen – Ausnahmen vorbehalten – einen Streitwert von mindestens Fr. 15'000.– voraus (Art. 74 BGG). Angesichts der im vorliegenden Verfahren noch streitigen Benutzungsdauer bis Ende Januar 2015 ist bei einem Jahresmietzins von Fr. 34'000.– (vgl. act. 1/2) von einem Fr. 15'000.– nicht erreichenden Streitwert auszugehen. Das Bundesgericht ist allerdings im Falle eines Weiterzuges des vorliegenden Entscheides an diese Streitwertbestimmung nicht gebunden. Es entscheidet selbständig.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, und es wird das Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dielsdorf vom 27. November 2014 bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 600.– festgesetzt und dem Gesuchsgegner auferlegt.
3. Für das Berufungsverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Gesuchsteller unter Beilage des Doppels von act. 24, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

5. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert liegt unter Fr. 15'000.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. M. Isler

versandt: